

KEUZES IN DE FORMATIES

Beste leden en huurders van Dynhus.

Niet alleen op regeringsniveau, maar ook bij besturen van corporatie en huurdersverenigingen is het bij vernieuwingen soms lastig een hechte organisatie te formeren en geschikte personen op de juiste plek te krijgen. Daarom kan doorgaan op de bewezen vertrouwde weg ook een keuze zijn. Dat geldt met name voor onze aanvankelijke inzet om samen met HV-Lemsterland tot één nieuwe huurdersvereniging te komen.

Na intensief overleg en een zorgvuldig doorlopen proces zijn beide huurdersverenigingen tot de conclusie gekomen vooralsnog niet verder te werken aan één gezamenlijke huurdersvereniging. Dit sluit aan bij het advies van onze begeleider vanuit de Woonbond. De huidige goede samenwerking levert geen beperkingen op t.a.v. functioneren van beide verenigingen en beleidsmatig overleg met Dynhus en andere instanties.

Op deze jaarvergadering van 23 april zullen we toelichten wat e.a. betekent voor onze huurdersvereniging en gaan we met u bekijken wat we van elkaar verwachten en voor elkaar kunnen betekenen.

U bent dan ook van harte welkom op deze avond in de “De Klameare” te Workum.

Ook bij Dynhus hebben een aantal ontwikkelingen op bestuursniveau plaatsgehad. Na vertrek van dhr. Aart Rekers, waarnemingen en interim bestuurder Sandra van Zaal is mevr. Anneli Bouckaert sinds 1 december 2023 directeur-bestuurder van Dynhus. Daarnaast is dhr. Roelof Wielinga opgevolgd door mevr. Jolande Rezel. Beiden zullen zich op deze avond aan u voorstellen.

Met vriendelijke groet namens HV-ZWF.

Leendert van Tuinen – Vz

WELKOM

OP ONZE ALGEMENE
LEDENVERGADERING 2024
VAN HUURDERSVERENIGING ZUID-
WEST FRIESLAND
IN DE KLAMEARE TE WORKUM



Dit jaar hebben niet alleen onze leden maar alle huurders van het woongebied HV-ZWF via de mail een uitnodiging voor onze algemene ledenvergadering gekregen. Want lid of geen lid, onze keuzes hebben effect op alle huurders. Daarom bieden wij eenieder de gelegenheid om zich op onze ALV te laten informeren als het gaat om wonen en hoe je daar als huurder zelf invloed op kunt uitoefenen.

We laten u kennis maken met de nieuwe directie, management en organisatie van Dynhus en hoe zij de toekomst zien.

Een huis bestaat voornamelijk uit steen, het wordt pas een thuis wanneer je er aangenaam en veilig kunt wonen, ook in de wijk of buurt. Wat dat betekent gaat de Senior Beleidsadviseur Wonen van de gemeente de Fryske Marren ons vertellen. Zijn verhaal past bij het beeld van de gemeente Súdwest Fryslân.

Ook voor de huurdersvereniging is er werk aan de winkel. Met het besluit om als zelfstandige vereniging verder te gaan moet ook onze organisatie in de steigers. We gaan bekijken hoe in de toekomst uw belangen het beste kunnen worden behartigd. Vandaar ook de werktitel “Wonen in Uitvoering”. Redenen genoeg om deze ALV bij te wonen.

AGENDA – Algemene Leden Vergadering 2024

1. Opening
2. Programma en huishoudelijke zaken
3. Mededelingen/ ingekomen stukken
4. Vaststelling agenda
5. DYNHUS – *Introductie – Organisatie – Opgaven*
 - Interview met mevr. Anneli Bouckaert – directeur/bestuurder
 - Introductie en presentatie mevr. Jolande Rezel – manager Klant en Thuis
6. “Sociaal Cement in de Buurt” – hoe doen we dat
 - Dhr. Gerlof Born – Senior Beleidsadviseur Wonen “De Fryske Marren”

Pauze

7. Notulen Algemene Ledenvergadering 2023
8. Bestuurlijke jaarverslag 2023
9. Financieel jaarverslag 2023 - begroting 2024
10. Verslag kascommissie
 - Benoeming kascommissie en reserve-lid
11. Dechargering penningmeester en bestuur voor gevoerd beleid 2023
12. Bestuursverkiezingen
 - o Dhr. S. Mollema – herkiesbaar (3^e termijn)
13. Toekomstperspectief HV- Zuidwest-Friesland
14. W.v.t.t.k.
15. Rondvraag
16. Sluiting

Niet-leden zijn van harte welkom maar hebben geen stemrecht

Bij aanvang en in de pauze bieden wij u een kop koffie of thee aan en na afloop een drankje met een hapje.

NOTULEN – Algemene Leden Vergadering 2023

Aanwezig zijn de bestuursleden: Dini Bangma, Ans Hellemons, Peter van Herp, Henk Spijker, Leendert van Tuinen. Afwezig met kennisgeving: Sake Mollema. Aanwezig zijn 27 leden.

1. De voorzitter heet allen welkom, daarbij specifiek: Emme Groot namens de Raad van Commissarissen, vertegenwoordigers van huurdersvereniging Lemmer, Joure en Sneek en vanuit Dynhus interim-bestuurder Sandra van Zaal en Roelof Wielenga, manager klant en thuis.
2. Na toelichting over verloop van de vergadering zijn er naast een zevental berichten van verhindering geen verdere mededeling en ingekomen stukken en wordt de agenda onveranderd vastgesteld.
3. In de presentatie van Sandra van zaal en Roelof Wielenga wordt in het kort de stand van zaken en speerpunten van Dynhus toegelicht. Zaken die aandacht vragen en krijgen zijn:
 - Leefbaarheid, participatie en besluitvorming, het langer thuis wonen.
 - Dynhus stelt zich ten doen zoveel mogelijk informatie op te halen bij de huurders zelf over zaken als renovatie, verduurzaming, sloop en nieuwbouw.
 - De grote werkdruk door regelgeving en aandacht van het ministerie voor de corporaties.
 - De gemiddelde huurverhoging voor 2023, gesteld op gemiddelde loonstijging in 2022 (minus 0,5). Sommige groepen komen zelfs in aanmerking voor huurverlaging. Huurders die daarvoor in aanmerking komen krijgen een brief van Dynhus en van de belastingdienst.
 - Het streven is om op alle woningen waar plaatsing van zonnepanelen mogelijk is, dit vóór 1 januari 2024 te realiseren.

- Het is moeilijk om aan (betaalbare) nieuwbouwlocaties te komen. Desondanks heeft Dynhus een lijst van projecten met nieuwbouw en verduurzaming waaraan wordt gewerkt. Bouwprocessen worden soms vertraagd door bv vleermuizen maar momenteel o.a. door de stikstofproblematiek, de gestegen kosten, gebrek aan materialen en vakmensen.
- Bij het onderwerp Wonen & Zorg is steeds de vraag welke taak de gemeenten hebben en wat bij de Corporatie ligt.
- De kosten van nieuwbouw, zowel de grond als bouwkosten (de stichtingskosten) zijn enorm gestegen. Een nieuw huis bouwen kost nu 100.000 meer dan 10 jaar geleden
- Dynhus is een van de corporaties met de laagste huren in Nederland en heeft nu nog een gezonde financiële positie. De vraag is hoe zich dat in de toekomst ontwikkeld.
- Het strategisch voorraadbeheer (SVB), richt zich op aantallen en type woningen die in de toekomst nodig zijn. Met name omdat er steeds meer speciale doelgroepen komen.

Sandra van Zaal en Roelof Wielenga benadrukken allebei nog eens het belang van de Huurdersverenigingen, zonder HV weet de verhuurder niet wat er speelt. Bij de fusie was de stem van de HV doorslaggevend. Daarnaast heeft de HV adviesrecht op gebied van die huur- en huurprijs, bouw, sloop en verkoop van woningen. De HV heeft als plicht om alle huurders te vertegenwoordigen. Ook is de HV gesprekspartner in de jaarlijkse Prestatieafspraken tussen de corporaties en de gemeenten De Fryske Marren en Súdwest-Fryslân.

4. Sinds de fusie die leidde tot de woningcorporatie Dynhus is er steeds meer overleg tussen HV Lemsterland en onze HV. Na de coronapandemie zijn we van start gegaan met kijken naar verdere samenwerking. De besturen van de beide HV's zien samengaan als één nieuwe huurdersvereniging als beste vooruitzicht voor de

toekomst. De vergadering geeft unaniem steun aan het bestuur om verder te werken aan de totstandkoming van één huurdersvereniging.

5. Na de pauze volgt het formele deel van de vergadering. De notulen van de ALV 2022 worden ongewijzigd goedgekeurd. N.a.v. het Bestuurlijk jaarverslag 2022 worden vragen over de salderingsregelingen en plaatsing van zonnepanelen op wooncomplexen door Dynhus beantwoord.
6. Het financieel jaarverslag 2022 en begroting 2023. Onze inkomsten dalen structureel. Het aantal leden daalt nog steeds, met name door vertrek en overlijden ouderen. Jongeren tonen vaak consumentengedrag en zien geen noodzaak om lid te worden. In samenwerking met Dynhus wordt naar een andere wijze van werving van leden onder nieuwe huurders gezocht.
7. De kascommissie bestaande uit Sylvia Pentenga en Philippus Hoekstra is in de financiële administratie geen onregelmatigheden tegengekomen en stelt voor om de penningmeester decharge te verlenen. Herbenoeming kascommissie/reserve-lid: Pentenga en Hoekstra willen deze taak nog wel een keer op zich nemen, Hylke de Jong, oud-penningmeester HV-ZWF, wordt als reserve-lid benoemd. Hierna wordt aan zowel de penningmeester als bestuur unaniem decharge verleend over het gevoerde beleid 2022..
8. Bestuursverkiezingen 2023.

Voor dit jaar hebben zich herverkiesbaar gesteld de bestuursleden:

- Mevr. A. Hellemons-de Graan herkiesbaar (2^e termijn)
- Mevr. D. Bangma herkiesbaar (3^e termijn)
- Dhr. H. Spijker herkiesbaar (2^e termijn)
- Dhr. L. van Tuinen herkiesbaar (3^e termijn)

De voorzitter geeft een toelichting over de moeizame communicatie en samenwerking tussen bestuurslid A. Hellemons-De Graan en de overige bestuursleden. Zij geven ook aan hun bestuursfuncties te heroverwegen bij herverkiezing van mevrouw Hellemons. Het bestuur adviseert daarom te stemmen tegen herverkiezing van mevr. Hellemons. In de spreektijd die mevrouw Hellemons als weerwoord krijgt spreekt zij de zaal toe over haar motivatie en kritiek op het bestuur.

Na herverkiezing bij acclamatie van de drie overige bestuursleden volgt een schriftelijke stemming t.a.v. de herverkiezing van mevr. Hellemons. Hierbij worden 24 stembiljetten ingevuld met als uitslag:

- 1 onthouding, 6 stemmen vóór en 17 stemmen tegen herbenoeming van mevr. Hellemons.

Dit betekent dat het bestuur afscheid neemt van Ans Hellemons en voorlopig met vijf bestuursleden verder gaat. Voor haar inzet krijgt mevr. Hellemons een cadeaubon en een bloemetje aangeboden.

9. Omdat er verder geen andere zaken naar voren zijn gekomen wordt volgt de rondvraag welke de volgende beantwoording op vragen opleverde.
 - Op de suggestie van vorig jaar om alle huurders van regenwatertonnen te voorzien wordt aangegeven dat Dynhus en de gemeenten daar geen geld voor beschikbaar stellen.
 - Dynhus gaat met één van de aanwezigen in overleg over de kosten en opbrengsten van zonnepanelen. Ook is deze huurder van mening dat ze te weinig info heeft gekregen.
10. Namens het bestuur dankt de voorzitter alle aanwezigen voor aanwezigheid en inbreng en nodigt eenieder uit nog even te blijven voor een drankje met een hapje waarna de vergadering om 22.00uur wordt gesloten.

FINANCIËEL OVERZICHT Huurdersvereniging Zuid-West Friesland - 2023-2024

UITGAVEN

INKOMSTEN

BOEKJAAR	UITGAVEN		INKOMSTEN		BOEKJAAR	INKOMSTEN	
	BEGROTING	REALISATIE	BEGROTING	BEGROTING		REALISATIE	BEGROTING
	2023	2023	2024		2023	2023	2024
Wonen Dynhus	€ 6.000,00	€ 6.021,42	€ 6.600,00	Bankkosten	€ 200,00	€ 243,35	€ 250,00
1e kwartaal	€ 2.100,00	€ 2.424,04	€ 2.400,00	Bestuurskosten	€ 6.000,00	€ 5.369,00	€ 5.500,00
2e kwartaal	€ 2.100,00	€ 2.419,00	€ 2.400,00	Verzekering	€ 450,00	€ 428,00	€ 450,00
3e kwartaal	€ 2.350,00	€ 2.420,68	€ 2.400,00	Drukwerk	€ 500,00	€ 534,25	€ 500,00
4e kwartaal	€ 2.400,00	€ 2.416,22	€ 2.400,00	Woonbond	€ 6.000,00	€ 6.236,42	€ 7.000,00
				Lidmaatschap FFH			€ 600,00
HV-Lemsterland		€ 246,00		Secretariaat	€ 150,00		€ 150,00
Rente		€ 4,12		Jaarvergadering	€ 600,00	€ 319,50	€ 500,00
				Onvoorzien	€ 500,00	€ 652,47	€ 600,00
Subtotaal	€ 14.950,00	€ 15.951,48	€ 16.200,00	Subtotaal	€ 14.400,00	€ 13.782,99	€ 15.550,00
Resultaat Negatief	€ -550,00			Resultaat - Positief		€ 2.168,49	€ 650,00
Totalen	€ 14.400,00	€ 15.951,48	€ 16.200,00	Totalen	€ 14.400,00	€ 15.951,48	€ 16.200,00

RESULTATEN 2023	
Banksaldo 31-12-2022	€ 3.254,34
Inkomsten 2023	€ 15.951,48
Totaal	€ 19.205,82
Uitgaven 2023	€ 13.782,99
Banksaldo 31-12-2023	€ 5.422,83

BANKSALDI 2023	
Spaarrekening	€ 14.005,35
Betaalrekening	€ 5.422,83
Totaal	€ 19.428,18
Positief Resultaat	2168,49
Saldo 31-12-2022	€ 17.259,69

BESTUURLIJK JAARVERSLAG - 2023

In 2023 waren we wederom vertegenwoordigd bij velerlei overleg. Door positieve ervaringen tijdens de Corona-periode wordt er nog regelmatig digitaal vergaderd, dit bespaart ook tijd en kosten.

Voor u in het kort. Tijdens reguliere overleggen zijn volgende zaken besproken en besluiten over genomen:

- In gezamenlijk overleg en werkgroepen uitwerken van het besluit om met HV- Lemsterland één nieuwe huurdersorganisatie te vormen, met als uitkomst zelfstandig te blijven en in goede samenwerking verder te gaan. We moeten nu bekijken wat dit voor onze HV-ZWF betekent.
- In diverse overleggen met Dynhus zowel HV-breed, in het voorzittersoverleg of werkgroepen zijn zaken als leefbaarheid, strategisch voorraadbeleid, projecten, verkoop woningen, verhuur- en toewijzingsbeleid, overstap naar FrieslandHuurt, financiering HV's, personele opbouw, huurverhoging, begroting, jaarverslag en fusie-effectrapportage, aan bod gekomen.
- Met de gemeenten SWF en DFM, de betrokken corporaties en HV's zijn de jaarlijkse Prestatie Afspraken voor 2024 gemaakt over o.a. nieuwbouw, woonvisies, woonzorgvisie, duurzaamheid, leefbaarheid, huisvesting aandachtsgroepen en statushouders.
- Het woningbouwprogramma en de Woondeals van Hugo de Jonge stonden op de agenda bij het provinciaal overleg. Net als de Urgentieverordening en het Woonlastenonderzoek.
- Als mede-initiatiefnemer het oprichten en deelname aan de Federatie van Friese Huurdersorganisaties
- In overleg met de Raad van Commissarissen over koers en ontwikkeling Dynhus en fusie-effectrapportage. Wisseling directeur-bestuurder, interim-bestuur en selectieprocedure nieuwe directeur bestuurder. Opstellen profielen en benoeming nieuwe RvC-leden.

- In werk- en projectgroepen: Doorstroming huurders, woonlastenonderzoek sociale huur en vraagdruk sociale huurwoningen.
- Kennisverbreding en scholing: Deelname aan colleges van de Woonbond over zaken als Huurderssamenwerking, Onderhandelen in de Prestatieafspraken, Communicatie met achterban, Effectief Vergaderen, Energielabels en Financiën Woningcorporaties.
- Onderzoek naar mogelijkheden en juridische voorwaarden werving van nieuwe HV-leden.

Verder zitten wij in de redactieraad van de Nieuwsbrief van Dynhus en zijn we vertegenwoordigd bij verschillende informatie- en buurtbijeenkomsten. Een veelheid aan overleg en een breed scala aan onderwerp hetgeen de nodige inzet en expertise van de bestuursleden vraagt.

ONZE UITGANGSPUNTEN

Bij keuzes die wij maken letten wij in het bijzonder op de volgende zaken:

- **Betaalbaarheid.** Waar mogelijk zetten we in op zo laag mogelijke woonlasten voor onze leden/huurders. Dat kan via de huurprijs, maar ook via de energiekosten. Verduurzaming en aardgasvrij maken mogen niet leiden tot hogere woonlasten.
- **Beschikbaarheid.** Niet alleen door krapte op de woningmarkt komt er een steeds grotere vraag naar woningen. Ook speciale doelgroepen die van overheidswege gehuisvest moeten worden leiden tot verder oplopende wachttijden, met name voor reguliere woningzoekenden.
- **Leefbaarheid.** Wijken en buurten behoren prettig en veilig te zijn om in te wonen. Door passend toewijzen komen vooral nieuwe huurders met lagere inkomens en specifieke doelgroepen in aanmerking voor een sociale huurwoning. Mede daardoor zien we de sociale samenhang, het onderlinge begrip, het wij gevoel en rekening

houden met buurt en buren achteruitgaan. Verschillen in herkomst, taal en cultuur spelen daarbij ook een rol.

Huurders kunnen ook zelf een bijdrage leveren aan de leefbaarheid. Bijvoorbeeld door woning, tuin en woonomgeving netjes te houden. Met gedrag, aanspreken en aanspreekbaar zijn werk je mee aan de leefbaarheid van de buurt. Weet wie er bij je in de buurt woont, leer elkaar kennen!

AANDACHTSPUNTEN 2024

De eigen organisatie

Aangezien de poging om samen te gaan met HV-Lemsterland beperkt blijft tot collegiaal samenwerken, leidt dit ertoe dat we ons moeten bezinnen op de toekomst van onze eigen HV. Hiervoor hebben we ons een termijn van max. 3 jaar gesteld. Continuïteit in het behartigen van huurdersbelangen is daarbij onze grootste zorg. Ook Dynhus erkent dit belang en is bereid ons hierin te ondersteunen.

Zaken die daarbij een rol spelen zijn:

- Wat voor organisatie zijn of worden wij, uitvoerend of bestuurlijk.
- Het op sterkte brengen van het bestuur in aantal en kwaliteiten.
- Ondersteuning voor specifieke taken, zoals beheer website
- Herziening van de statuten en HH-reglement
- Administratieve organisatie
- Samenwerkingsovereenkomst met Dynhus
- Formele afspraken met HV-Lemsterland over gemeenschappelijke zaken en taken
- Lidmaatschap en bekostiging van HV-ZWF
- Betrekken en betrokkenheid huurders
- Taakverdeling en vertegenwoordiging bij overleggen
- Professionele ondersteuning en/of uitbesteding taken

Wisseling van de wacht bij Dynhus

Na het vertrek van Aart Rekers, waarnemingen en interim-bestuurder Sandra van Zaal heeft Dynhus per 1 december 2023 een nieuwe directeur/ bestuurder gekregen in de persoon van Anneli Bouckaert. Daarnaast is Roelof Wielinga als vertrouwd gezicht van Manager Klant en Thuis opgevolgd door Jolanda Rezel. Kennismaking en eerste ervaringen geven vertrouwen in een constructieve opstelling ten aanzien van overleg en samenwerking.

Vragen en verwachtingen richting Dynhus

Met de huisvesting en organisatie op orde gaan wij Dynhus de komende tijd bevragen op volgende zaken:

- Beperk waar mogelijk omvang en kosten van de organisatie van Dynhus.
- Blijf scherp op onderscheid volkshuisvestelijke taken en zaken als leefbaarheid.
- Verbeter de communicatie met de huurders.
- Werk toe naar een woningbezit passend bij wijzigende behoeften en doelgroepen.
- Blijf verduurzamen maar terughoudend voorzichtig t.a.v. alternatieve energiebronnen.

Dynhus heeft al, vanuit het belang voor de huurders, aangegeven hiermee op één lijn te zitten.

TOEKOMST-PERSPECTIEF

In de inleiding heeft u kunnen lezen dat we voor de opgave staan om naar de toekomst van onze huurdersvereniging Zuidwest-Friesland te kijken.

Wij zien dit niet alleen als een verantwoordelijkheid voor ons als bestuur, maar ook van onze leden en medehuurders. Het gaat namelijk om uw belangen, uw huidige en toekomstige woonomstandigheden en woonkosten. Bijvoorbeeld als het gaat over verduurzaming en aardgasvrij maken, voldoende levensloopbestendige betaalbare woningen en leefbaarheid.

De huurdersvereniging kan uw belangen alleen maar behartigen wanneer we dat met elkaar doen en niet alleen vanuit eigen belang maar dat van alle huurders en met betrokkenheid, steun en inzet voor de huurdersvereniging.

Reeds vorig jaar hebben wij geschetst voor welke keuzes we staan, waarbij de optie om samen met HV-Lemsterland één nieuwe vereniging te vormen niet verder is gekomen dan in goed overleg verder samen te werken.

Dan blijven er naar ons idee nog een viertal mogelijkheden over:

1. Het bestuur in aantal en expertise weer op sterkte brengen
2. Inhuren van ondersteuning, zoals een ambtelijk secretaris.
3. Een bestuurlijke organisatie en uitvoerende taken uitbesteden
4. Behartiging huurdersbelangen door een externe organisatie.

Dit zijn serieuze overwegingen waarvoor we een dringend beroep op u/jou doen om je/u persoonlijke in te zetten voor of in ons bestuur. Wij vinden het belangrijk dat met name jongere huurders breder worden vertegenwoordigd in het bestuur van onze huurdersvereniging.

Eenieder die eerder bereidheid heeft getoond ons daarin te willen ondersteunen, vragen we om wederom te reageren.

Onze uitgangspunten als bestuur van HV- Zuidwest-Friesland zijn:

- Goed en betaalbaar wonen is een recht
- Huurders hebben recht op inspraak.
- Belangen van huurders moeten worden behartigd.
- Eenieder kan daar een bijdrage aan leveren.

Sta jij achter deze uitgangspunten? Overweeg dan eens serieus om contact met ons op te nemen om te kijken of en op welke manier je een bijdrage aan of versterking van ons bestuur zou kunnen zijn.

Wij bieden:

- Deelname aan interessante en leerzame overlegsituaties
- Een prettige sfeer en onderlinge samenwerking
- Vrije keuze in deelname aan werkgebieden
- Gewenste ondersteuning en (bij)scholing
- Een bescheiden tegemoetkoming in vergaderkosten

Wij vragen:

- Inbreng en inzet vanuit algemeen huurdersbelang
- Bijwonen van onze bestuursvergaderingen
- Deelname aan werkgroepen – op vrijwillige basis
- Beschikbaarheid overdag (voor sommige werkgroepen)
- Een objectief oordeel op inhoudelijke feiten
- Een bijdrage aan een goede sfeer en samenwerking

Als je interesse of vragen hebt om te bekijken of dit bij jou past en jij een aanvulling voor ons bestuur kunt zijn, laat het ons weten.

Bestuur HV-ZWF

BESTUURSLEDEN HV – ZUIDWEST FRIESLAND

Naam	Functie	Woonplaats	Zitting
Mevr. D. Bangma	Secretaris Vice-voorzitter	Balk	2015-2019 2019-2023 2023-2027
Dhr. P van Herp	Algemeen lid	Workum	2018-2022 2022-2026
Dhr. H. Spijker	Penningmeester	Balk	2019-2023 2023-2027
Dhr. S. Mollema	Algemeen lid	Sint Nicolaasga	2016-2020 2020-2024 Herkiesbaar
Dhr. L. van Tuinen	Voorzitter	Workum	2015-2019 2019-2023 2023-2027



Ondertekening Prestatie Afspraken